

المعيار الشرعي رقم (٩)

* الإجارة والإجارة المتجهية بالتمليك

* صدر هذا المعيار سابقاً باسم "الطلبات الشرعية لتصح الاستئجار والتمويل رقم (٢)؛ الإجارة والإجارة المتجهية بالتمليك". وقد تم إعادة إصداره في شكل معيار، استناداً إلى قرار المجلس الشرعي بإعادة إصدار جميع الطلبات الشرعية لتصح معايير شرعية.

المحتوى

رقم الصفحة

133	التقديم
134	نص المعيار
134	- 1 نطاق المعيار
134	- 2 الوعود بالاستجرار
135	- 3 تملك المؤسسة العين المراد إجارتها أو تملك منفعتها
136	- 4 إبرام عقد الإجارة وأحواله
137	- 5 حل الإجارة
139	6 خصائص مدینونیة الإجارة ومعالجتها
140	- 7 طوارئ الإجارة
141	- 8 تملك العين المؤجرة في الإجارة المتهدية بالتمليك
142	- 9 تاريخ إصدار المعيار
143	اعتراض المعيار

اللاحق

144	(أ) نبذة تاريخية عن إعداد المعيار
146	(ب) مستند الأحكام الشرعية
153	(ج) التعريفات

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ
الْحَمْدُ لِلَّهِ، وَالصَّلَاةُ وَالسَّلَامُ عَلَى مَسِيْدِنَا مُحَمَّدٍ وَآلِهِ وَصَبْرِهِ أَجْمَعِينَ

التقدیم

يهدف هذا المعيار إلى بيان الأسس والأحكام الشرعية للإجارة والإجارة المتهدية بالتمليك، بدءاً من الوعد بالاستئجار—في حالة وجود وعد— وانتهاء بإعادة العين المؤجرة في الإجارة، أو تملكها في الإجارة المتهدية بالتمليك، كما يهدف أيضاً إلى بيان الضوابط الشرعية التي يجب مراعاتها من قبل المؤسسات المالية الإسلامية (المؤسسة/المؤسسات)^(١).

وَاللَّهُ أَعْلَمُ.

(١) استخدمت كلمة (المؤسسة/المؤسسات) اختصاراً عن المؤسسات المالية الإسلامية، ومنها المصارف الإسلامية

نص المعيار

1 - نطاق المعيار

يتناول هذا المعيار إجارة الأعيان إجارة تشغيلية أو إجارة متهبة بالتمليك، سواء كانت المؤسسة مؤجرة أم مستأجرة.

ولا يتناول صكوك الإجارة لأنها ضمن معيار صكوك الاستثمار، ولا إجارة الأشخاص (عقد العمل) لأنها معياراً خاصاً بها.

2 - الوعد بالاستئجار

1/2 الأصل أن تقع الإجارة على عين مملوكة للمؤجر، ويجوز أن يطلب العميل من المؤسسة أن تشتري العين أو تحصل على منفعة أحد الموجودات مما يرغب العميل في استئجاره وبعد بذلك.

2/2 تم عملية التأجير من دون أن يسبقها تنظيم إطار عام حيث يقع إبرام الإجارة مباشرة وهو الأصل، ويجوز تنظيم إطار عام لاتفاقية التي تنظم عمليات الإجارة بين المؤسسة والعميل متضمنة الشروط العامة للتعامل بين الطرفين، وفي هذه الحالة يجب أن يوجد عقد إيجار خاص لكل عملية في مستند مستقل يوقع عليه الطرفان، أو بتبادل إشعارات للإيجاب والقبول مع الإحالة إلى الشروط العامة المبينة في الإطار.

3/2 يجوز للمؤسسة أن تطلب من الوعد بالاستئجار أن يدفع مبلغاً محدداً إلى المؤسسة تحجزه لديها لضمان جدية العميل في تنفيذ وعده بالاستئجار وما يترتب عليه من التزامات، بشرط ألا يستقطع منه إلا مقدار الضرر الفعلي بحيث يتم - عند نكول العميل - تحويل الوعد الفرق بين تكلفة العين المراد تأجيرها وعموم الأجرة الفعلية التي يتم تأجير العين على أساسها للغير، أو تحميلاً في حالة بيع العين الفرق بين تكلفتها وثمن بيعها. وهذا المبلغ المقدم لضمان الجدية إما أن يكون أمانة لحفظ لدى المؤسسة فلا يجوز لها التصرف فيه، أو أن يكون أمانة للاستئجار بأن يأخذ العميل للمؤسسة باستئجاره على أساس المضاربة الشرعية بين العميل والمؤسسة، ويجوز الاتفاق مع العميل عند إبرام عقد الإجارة على اعتبار هذا المبلغ من أقساط الإجارة.

٣ - تملك المؤسسة العين المراد إجارتها أو تملك منفعتها

١/٣ يشترط لصحة عقد الإجارة التي تقع على شيء معين أن يسبق العقد تملك العين المراد إجارتها، أو تملك

منفعتها:

(أ) فإذا كانت العين أو منفعتها مملوكة للمؤسسة فهو الأصل، فيجوز عقد الإجارة عند اتفاق إرادة الطرفين.

(ب) أما إذا كانت العين ستملكها المؤسسة بالشراء من الواعد بالاستئجار (انظر البند ٣/٢) أو من غيره، فلا تتعقد الإجارة إلا بعد تملك المؤسسة العين. ويصبح التملك بعقد البيع ولو لم يتم تسجيله باسم المشتري (المؤسسة)، وحيثما ينبغي أن يحصل المشتري على سند ضد تقرير الملكية الحقيقة له (انظر البند ٤/٥).

٢/٣ يجوز تملك العين من شخص أو جهة ثم إجارتها نفسها إلى من تملكها المؤسسة منه، ولا يجوز اشتراط الإجارة في البيع الذي حصل به تملك المؤسسة للعين.

٣/٣ يجوز لمن استأجر عيناً أن يؤجرها لغير المالك بمثيل الأجرا أو بأقل أو بأكثر بأجرة حالة أو مؤجلة (وهو ما يسمى التأجير من الباطن) ما لم يشترط عليه المالك الامتناع عن الإيجار للغير أو الحصول على موافقة منه.

٤/٣ يجوز للمستأجر إجارة العين لمالكها نفسه في مدة الإجارة الأولى بأقل من الأجرا الأولى أو بمثلها أو بأكثر منها إذا كانت الأجراتان موجلتين . ولا يجوز ذلك إذا كان يتربّط عليها عقد عينة: بتغيير في الأجرا أو في الأجل، مثل أن تقع الإجارة الأولى ببائة دينار حالة، ثم يؤجرها المستأجر إلى نفس المؤجر ببائة وعشرين مؤجلة، أو أن تقع الإجارة الأولى ببائة وعشرين مؤجلة ثم تقع الإجارة الثانية ببائة نقداً، أو أن تكون الأجرا في الإجاراتين واحدة، غير أنها في الأولى مؤجلة بشهر، وفي الثانية بشهرين.

٥/٣ يجوز أن تقع الإجارة على موصوف في الذمة وصفاً منضبطاً، ولو لم يكن مملوكاً للمؤجر (الإجارة الموصوفة في الذمة) حيث يتطرق على تسليم العين الموصوفة في موعد سريان العقد، ويراعى في ذلك إمكان تملك المؤجر لها أو صنعها، ولا يشترط فيها تعجيل الأجرا ما لم تكن بلفظ السلم أو السلف. وإذا سلم المؤجر غير ما تم وصفه للمستأجر رفضه وطلب ما تتحقق فيه المواصفات.

6 / 3 يجوز للعميل أن يشارك المؤسسة في شراء العين التي يرغب في استئجارها ثم يستأجر حصة المؤسسة، فتكون الأجرة المقررة للمؤسسة مقابل حصتها في ملكية العين فقط؛ فيصبح المستأجر مالكاً لحصة من العين، ولا تستحق عليه إلا أجرة ما ليس ملوكاً له.

7 / 3 يجوز للمؤسسة توكيل أحد عملائها بأن يشتري لحسابها ما يحتاجه ذلك العميل من معدات وأدوات ونحوها مما هو محدد بالأوصاف والثمن، بغية أن توجر المؤسسة تلك الأشياء بعد حيازة المؤسسة لهاحقيقة أو حكماً والأفضل أن يكون الوكيل بالشراء غير العميل إذا تيسر ذلك.

- 4 إبرام عقد الإجارة وأحواله

1 / 4 إبرام عقد الإجارة وأثاره

1 / 1 / 4 عقد الإجارة عقد لازم لا يملك أحد الطرفين الانفراد بفسخه أو تعديله دون موافقة الآخر (انظر البند 5 / 2 ، 2 / 2 ، 7 ، 1 ، و 7 / 2). ولكن يمكن فسخ الإجارة بالعذر الطارئ (انظر البند 7 / 1).

2 / 1 / 4 يجب تحديد مدة الإجارة، ويكون ابتداؤها من تاريخ العقد ما لم يتتفق الطرفان على أجل معلوم لابتداء مدة الإجارة، وهي التي تسمى (الإجارة المضافة) أي المحدد تفاصيلها في المستقبل.

3 / 1 / 4 إذا تأخر المؤجر في تسليم العين عن الموعد المحدد في عقد الإجارة فإنه لا تستحق أجرة عن المدة الفاصلة بين العقد والتسلیم الفعلي، ويحسم مقابلها من الأجرة إلا إذا تم الاتفاق على مدة بديلة بعد نهاية مدة العقد.

4 / 1 / 4 يجوز أخذ العربون في الإجارة عند إبرام عقودها، ويكون العربون جزءاً معجلاً من الأجرة في حال نفاذ الإجارة، وفي حال النكول يحق للمؤجر أخذ العربون. والأولى أن تتنازل المؤسسة عنها زاد من العربون عن مقدار الضرر الفعلي؛ وهو الفرق بين الأجرة الموعود بها والأجرة المبرمة في العقد مع غير الواعد.

- 2 / 4 أحوال عقد الإجارة

1 / 2 / 4 يجوز إبرام عقود إيجار لفترات متغيرة لمستأجرين متعددين بحيث لا يشترك عقدان في مدة واحدة على عين واحدة، وهذه الحالة تسمى (ترادف الإيجارات)، لأن كل إجارة منها تكون ردففة (لاحقة) للأخرى، وليس متزامنة مع بعضها، وذلك على أساس الإجارة المضافة للمستقبل (انظر البند 4 / 1).

2/2 إذا أبرم المؤجر عقد إيجار على عين مدة معينة، فلا يصح لبرامه عقد إيجار مع مستأجر آخر خلال مدة عقد الإجارة القائم أو بمقدار الباقى في مدتها (انظر البند 2/1).

2/3 يجوز أن تتوارد عقود الإجارة لعدة أشخاص على منفعة معينة لعين واحدة ومدة محددة دون تعين زمن معين لشخص معين، بل يحق لكل منهم استيفاء المنفعة في الزمن الذي يتم تخصيصه له عند الاستخدام تبعاً للعرف. وهذه الحالة من صور المهايأة الزمانية في استيفاء المنفعة (Time Sharing).

2/4 يجوز للمستأجر تشكيل آخرين معه فيها ملكه من منافع بتمليكهم حصصاً فيها قبل إيجارها من الباطن، فيصبحون معه شركاء في منفعة العين المستأجرة. وفي حال تأجيرهم للعين من الباطن يستحق كل شريك حصة من الأجرة بقدر مشاركته.

محل الإجارة - 5

1/5 أحکام المنفعة والعين المؤجرة

1/1 يشترط في العين المؤجرة أن يمكن الانتفاع بها مع بقاء العين. ويشترط في المنفعة أن تكون مباحة شرعاً، فلا يجوز إجارة مسكن أو أداة لعمل محرم مقصود من الإجارة؛ كمقر لبنك يتعامل بالفائدة، أو حانوت لبيع أو تخزين ما لا يحل، أو سيارة لنقل ما لا يجوز.

2/1 يجوز أن يكون محل الإجارة حصة من عين مملوكة على الشیوع، سواء أكان المستأجر شريكاً فيها للمؤجر أم لم يكن شريكاً فيها، ويكون انتفاع المستأجر بتلك الحصة بالطريقة التي كان يتضاع بها المالك (بالمهايأة الزمانية أو المكانية).

3/1 يجوز أن تُعقد إجارة على مسكن أو معدات ولو لغير مسلم إذا كان الغرض المعقود له حلالاً؛ كالبيت للسكنى، و السيارة للتنقل أو النقل، والحاوسوب لتخزين المعلومات، إلا إذا علم المؤجر أو غالب على ظنه أن العين المؤجرة تستخدم في محرم.

4/1 يجب على المستأجر التقييد بالاستعمال الملائم للعين المؤجرة أو بالمعارف عليه، والتقييد بالشروط المتفق عليها المقبولة شرعاً. كما يجب تحذيب إلحاد ضرر بالعين بسوء الاستعمال أو بالتعدي أو بالإهمال.

5/1 لا يجوز للمؤجر أن يشترط براءته من عيوب العين المؤجرة التي تخلى بالانتفاع، أو أن يشترط عدم مسؤوليته عما يطرأ على العين من خلل يؤثر في المنفعة المقصودة من الإجارة سواء أكان بفعله أم بسبب خارج عن إرادته.

6 / 1 / 5 إذا فاتت المنفعة كلياً أو جزئياً بتعدي المستأجر مع بقاء العين، فإنه يضمن إعادة المنفعة أو إصلاحها، ولا تسقط الأجرة عن مدة فوات المنفعة.

7 / 1 / 5 لا يجوز أن يشترط المؤجر على المستأجر الصيانة الأساسية للعين التي يتوقف عليها بقاء المنفعة. ويجوز توكيل المؤجر للمستأجر بإجراءات الصيانة على حساب المؤجر. وعلى المستأجر الصيانة التشغيلية أو الدورية (العادية).

8 / 1 / 5 العين المؤجرة تكون على ضمانت المؤجر طيلة مدة الإجارة ما لم يقع من المستأجر تعد أو تقصير. ويجوز له أن يؤمن عليها عن طريق التأمين المشروع كلما كان ذلك ممكناً، ونفقة التأمين على المؤجر، ويمكن للمؤجر أخذها في الاعتبار ضمناً عند تحديد الأجرة، ولكن لا يجوز له تحويل المستأجر بعد العقد أي تكلفة إضافية زادت على ما كان متوقعاً عند تحديد الأجرة. كما يمكن للمؤجر أن يوكل المستأجر بالقيام بإجراء التأمين على حساب المؤجر.

2 - أحكام الأجرة

1 / 2 / 5 يجوز أن تكون الأجرة نقوداً أو عيناً (سلعة) أو منفعة (خدمة). ويجب أن تكون الأجرة معلومة، ويجوز تحديدها بمبلغ للمدة كلها، أو بأقساط لأجزاء المدة. ويجوز أن تكون بمبلغ ثابت أو متغير بحسب أي طريقة معلومة للطرفين (انظر البند 5 / 2 / 3).

2 / 2 / 5 تحب الأجرة بالعقد، وتستحق باستيفاء المنفعة أو بالتمكن من استيفائها لا بمجرد توقيع العقد. ويجوز أن تدفع الأجرة بعد إبرام العقد دفعه واحدة أو على دفعات خلال مدة تساوي أو تزيد أو تقل عن مدة الإجارة.

3 / 2 / 5 في حالة الأجرة المتغيرة يجب أن تكون الأجرة للفترة الأولى محددة بمبلغ معلوم. ويجوز في الفترات التالية اعتماد مؤشر منضبط، ويشرط أن يكون هذا المؤشر مرتبطة بمعيار معلوم لا مجال فيه للنزاع؛ لأنه يصبح هو أجرة الفترة الخاضعة للتحديد، ويوضع له حد أعلى وحد أدنى.

4 / 2 / 5 يجوز الاتفاق على أن تكون الأجرة مكونة من جزأين محددين أحدهما يسلم للمؤجر، والآخر يبقى لدى المستأجر لغطية أي مصروفات أو نفقات يقرها المؤجر؛ مثل التي تتعلق بتكاليف الصيانة الأساسية والتأمين وغيرها. ويكون الجزء الثاني من الأجرة تحت الحساب.

٥/٢/٥ يجوز باتفاق الطرفين تعديل أجرة الفترات المستقبلية، أي المدة التي لم يحصل الانتفاع فيها بالعين المؤجرة، وذلك من باب تجديد عقد الإجارة. أما أجرة الفترات السابقة التي لم تدفع فتصبح ديناً على المستأجر، ولا يجوز اشتراط زيادةها.

- ٦

ضمانات مدینونیة الإجارة ومعايجتها

٦/١ يجوز أخذ الضمانات المنشورة بأنواعها لتوثيق الحصول على الأجرة أو الضمان في حالة التعدي أو التقصير مثل الرهن والكفالة وحالة الحق على مستحقات المستأجر لدى الغير، ولو كانت تلك المستحقات تعويضات تأمين مشروع عن شخص المستأجر ومتلكاته.

٦/٢ يجوز اشتراط تعجيل الأجرة، كما يجوز تقسيطها، وحيثند فإن للمؤجر أن يشترط على المستأجر حلول باقي الأقساط إذا تأخر عن سداد أحدهما من دون عذر معتر بعد إرسال إشعار من المؤجر بمدة معينة. والأجرة المعجلة بالاشتراط في السداد تخضع للتسوية في آخر مدة الإجارة أو عند انفصالها قبيل نهاية المدة. وأي إمهال من المؤجر يحصل بعد اشتراط التعجيل يعتبر من قبيل المساعدة عن التعجيل مدة الإمهال وليس حقاً للمستأجر. ويراعى ما جاء في البند (٥/٢).

٦/٣ لا يجوز اشتراط زيادة على الأجرة يستحقها المؤجر في حال التأخير في السداد (وينظر البند ٤).

٦/٤ يجوز أن ينص في الإجارة أو الإجارة المتهية بالتمليك على التزام العميل المستأجر الماء بالتصدق بمبليع عدد أو نسبة من الأجرة في حالة تأخيره عن سداد الأجرة المستحقة في مواعيدها المقررة، بشرط أن يصرف ذلك في وجوه الخير بالتنسيق مع هيئة الرقابة الشرعية للمؤسسة.

٦/٥ في حالة التنفيذ على الضمانات المقدمة من المستأجر، يحق للمؤجر أن يستوفى منها ما يتعلق بالأجرة المستحقة للفترات السابقة فقط، وليس له استيفاء جميع الأقساط الإيجارية، بما في ذلك الأقساط التي لم يحل أجالها ولم يقابلها استخدام المنفعة. ويجوز له أن يستوفى من الضمانات كل التعويضات المنشورة الناتجة عن إخلال المستأجر بالعقد.

طوارئ الإجارة - 7

١/٧ بيع العين المؤجرة أو هلاكها

- إذا باع المؤجر العين المؤجرة إلى المستأجر منه، فإنه يتهي عقد الإجارة بسبب انتقال ملكية العين للمستأجر وتبعد ملكية المفعنة.

يمكن للمؤجر بيع العين المؤجرة لغير المستأجر، وتنتقل ملكيتها محملة بعدد الإيجار؛ لأنه حق للغير، ولا يشترط رضا المستأجر، أما المشتري فإنه إذا لم يعلم بعدد الإيجار فله حق فسخ البيع، وإذا علم وقبل فإنه يحمل محل المالك السابق في استحقاق الأجرة عن المدة الباقيه.

في حالة الملك الكلي للعين ينفسخ عقد الإجارة إذا كانت الإجارة لعين معينة، ولا يجوز أن يشترط في حالة الملك الكلي للعين المؤجرة أداء بقية الأقساط.

العين المؤجرةأمانة عند المستأجر، فلا يضمنها إلا إذا حصل الملك بالتعدي أو التقصير منه وحيثند يعرضها بمثلها إن كان لها مثل، وإنما يتحمل القيمة التي تقدر بها عند الملك.

في حالة الملك الجزئي للعين المخل بالمنفعة يمكن للمستأجر فسخ الإجارة، ويجوز أن يتلقا في حينه على تعديل الأجرة في حالة الملك الجزئي للعين إذا تخلى المستأجر عن حقه في فسخ العقد، ولا يستحق المؤجر أجرة عن مدة التوقف عن الانتفاع إلا إذا عرضها (بالاتفاق مع المستأجر) بمثلها عقب انتهاء المدة المبينة في العقد.

في الإجارة الموصوفة في الذمة على الملك في حالتي الملك الكلي أو الجزئي تقديم عين بديلة ذات مواصفات مماثلة للعين الأهلكة، ويستمر عقد الإيجار لباقي المدة إلا إذا تعذر البديل فينفسخ العقد (انظر البند 3/5).

إذا توقف المستأجر عن استخدام العين أو أعادها إلى الملك دون موافقته، فإن الأجرة تستمر عن المدة الباقيه، ولا يحق للمؤجر تأجير العين لمستأجر آخر في المدة الباقيه، بل يتركها تحت تصرف المستأجر الحالى (انظر البند 7/2).

٧/٢ - فسخ عقد الإجارة وانتهاؤه وتجديده

٧/٢/١ يجوز فسخ عقد الإجارة باتفاق الطرفين، ولا يحق لأحدهما فسخها إلا بالعتد الطارئ، كما يحق للمستأجر الفسخ بسبب العيب الحادث في العين المخل بالانتفاع، ويحق الفسخ بخيار الشرط لمن اشترطه خلال المدة المحددة.

٧/٢/٢ يجوز اشتراط المؤجر فسخ العقد لعدم سداد المستأجر الأجرة أو تأخيرها.

٧/٢/٣ لا تنتهي الإجارة بوفاة أحد التعاقددين، على أنه يجوز لورثة المستأجر فسخ العقد إذا ثبتو أن أعباء العقد أصبحت بسبب وفاة مورثهم أقل من أن تتحملها مواردهم أو أنها تتجاوز حدود حاجتهم.

٧/٢/٤ تنتهي الإجارة بالهلاك الكلي للعين في إجارة العين المعينة أو بتعذر استيفاء المتفق؛ وذلك لفوات المفعمة المقصودة.

٧/٢/٥ يجوز برضاء الطرفين إقالة عقد الإجارة قبل سريانها.

٧/٢/٦ تنتهي الإجارة بانتهاء مدتھا، ولكنها تبقى للعتد درءاً للضرر؛ مثل تأخر بلوغ الأماكن المقصودة من استئجار وسائل النقل، وعدم نضج الزرع في الأرض المستأجرة للزراعة. وتستمر الإجارة حيتند بأجرة المثل. ويجوز تجديد الإجارة لمدة أخرى بعدها، سواء حصل التجديد قبل انتهاء المدة الأصلية أم تلقائياً بوضع نص في العقد بالتجديد عند دخول فترة جديدة إذا لم يتم الإشعار برغبة أحد الطرفين في عدم التجديد.

٨ - تملك العين المؤجرة في الإجارة المتهية بالتمليك

٨/١ يجب في الإجارة المتهية بالتمليك، تحديد طريقة تملك العين للمستأجر بوثيقة مستقلة عن عقد الإجارة، ويكون بإحدى الطرق الآتية :

(أ) وعد بالبيع بمن رمزي، أو بمن حقيقي، أو وعد بالبيع في أثناء مدة الإجارة بأجرة المدة الباقية، أو بسعر السوق.

(ب) وعد بالحبة.

(ج) عقد هبة معلق على شرط سداد الأقساط.

وفي حالات إصدار وعد بالحبة أو وعد بالبيع أو عقد هبة معلق بمستندات مستقلة لا يجوز أن يذكر أنها جزء لا يتجزأ من عقد الإجارة المتهية بالتمليك.

الوعد بالتمليك بإحدى الطرق المذكورة في البند 1/8 ملزم من صدر منه، ويجب أن يقتصر الوعد الملزم على طرف واحد، أما الطرف الآخر فيكون خيراً، تجنبًا للموااعدة الملزمة للطرفين المتردعة؛ لأنها حيئت في حكم العقد.

في جميع حالات التملك عن طريق الوعد بالهبة أو بالبيع، لا بد من إبرام عقد التملك عند تنفيذ الوعود، ولا تنتقل ملكية العين تلقائياً بمجرد وثيقة الوعود الأولى.

في حال اقتران عقد الإجارة بعقد هبة معلق على شرط سداد جميع الأقساط الإيجارية في مواعيدها وذلك بوثيقة مستقلة منفصلة، تنتقل ملكية العين للمستأجر إذا تحقق الشرط دون الحاجة لأي إجراء تعاقدي آخر، أما إذا تخلف المستأجر عن السداد في الموعد ولو لقسط واحد فلا تنتقل له الملكية، لعدم تتحقق الشرط.

إذا كانت العين المؤجرة مشترأة من المستأجر قبل إجارتها إليه وإجارة متهدية بالتمليك فلا بد لتجنب عقد العينة من مضي مدة تتغير فيها العين المؤجرة أو قيمتها ما بين عقد الإجارة وموعد بيعها إلى المستأجر.

مع مراعاة ما جاء في البند 8/8 يجب تطبيق أحكام الإجارة على الإجارة المتهدية بالتمليك، وهي التي يصدر فيها وعد من المؤجر بتمليك المستأجر العين المؤجرة، ولا يصح أي خالفة لتلك الأحكام بحجة أن العين اشتريت بناء على وعد من المستأجر بالتملك، أو أنها ستؤول إليه، أو أنه ملتزم بأقساط تزيد عن أجرة المثل وتشبه أقساط البيع، أو أن القوافين الوضعية أو معايير المحاسبة التقليدية يعتبرها يبعا بالأقساط مع تأخير الملكية.

لا يجوز التملك بإبرام عقد البيع مضافاً إلى المستقبل مع إبرام عقد الإجارة.

إذا هلكت العين المؤجرة أو تعدل استمرار عقد الإجارة إلى نهاية مدتة من دون تسبب من المستأجر في الحالتين، فإنه يرجع إلى أجرة المثل، ويرد إلى المستأجر الفرق بين أجرة المثل والأجرة المحددة في العقد إذا كانت أكثر من أجرة المثل؛ وذلك دفعاً للضرر عن المستأجر الذي رضي بزيادة الأجرة عن أجرة المثل في مقابلة الوعد له بالتمليك في نهاية مدة الإجارة.

- 9 - تاريخ إصدار المعيار

صدر هذا المعيار بتاريخ 4 ربيع الأول 1423هـ = 16 أيار (مايو) 2002م.

اعتماد المعيار

اعتمد المجلس الشرعي المتطلبات الشرعية لصيغة الإجارة والإجارة المتهدية بالتمليك، وذلك في اجتماعه الرابع المنعقد في 25 صفر 1421 هـ = 31 أيار (مايو) 2000 م.

ثم اعتمد المجلس الشرعي إعادة إصدار المتطلبات الشرعية للإجارة والإجارة المتهدية بالتمليك ليصبح معياراً شرعياً وذلك في اجتماعه الثامن المنعقد في المدينة المنورة بتاريخ 28 صفر 4 ربيع الأول 1432 هـ = 11-16 أيار (مايو) 2002 م.

المجلس الشرعي

رئيساً	- 1	الشيخ / محمد تقى العثمانى
نائباً للرئيس	- 2	الشيخ / عبد الله بن سليمان المنبع
عضوأ	- 3	الشيخ / الصديق محمد الأمين الضرير
عضوأ	- 4	الشيخ / وهبة مصطفى الزحيلي
عضوأ	- 5	الشيخ / عجيل جاسم النشمي
عضوأ	- 6	الشيخ / عبد الرحمن بن صالح الأطرم
عضوأ	- 7	الشيخ / غزالى بن عبد الرحمن
عضوأ	- 8	الشيخ / العياشى الصادق فداد
عضوأ	- 9	الشيخ / عبد المستار أبو غدة
عضوأ	- 10	الشيخ / يوسف محمد محمود قاسم
عضوأ	- 11	الشيخ / داتو حاجي محمد هاشم بن يحيى
عضوأ	- 12	الشيخ / أحمد علي عبد الله

ملحق (١)

نبذة تاريخية عن إعداد المعيار

قرر المجلس الشرعي في اجتماعه رقم (١) المنعقد في تاريخ ١٢ ذي القعدة ١٤١٩ هـ = ٢٧ تشرين الثاني (نوفمبر) ١٩٩٩ م، في البحرين إصدار متطلب شرعي للإجارة والإجارة المتهدية بالتمليك بتكليف مستشار شرعي.

وفي يوم الثلاثاء ١٣ ذي الحجة ١٤١٩ هـ = ٣٠ آذار (مارس) ١٩٩٩ م قررت لجنة الإفتاء والتحكيم تكليف مستشار شرعي لإعداد الدراسة الشرعية ومسودة مشروع المتطلبات الشرعية للإجارة والإجارة المتهدية بالتمليك.

وفي اجتماع لجنة الإفتاء والتحكيم المنعقد بتاريخ ١٤ - ١٣ ربى ١٤٢٠ هـ = ٢٣ - ٢٢ تشرين الأول (أكتوبر) ١٩٩٩ م، ناقشت اللجنة مسودة مشروع المتطلبات الشرعية للإجارة والإجارة المتهدية بالتمليك، وطلبت من المستشار إدخال التعديلات اللازمة في ضوء ما تم من مناقشات وما أبداه الأعضاء من ملاحظات.

عرضت مسودة مشروع المتطلبات المعدلة على المجلس الشرعي في اجتماعه رقم (٣) المنعقد في البحرين في الفترة ١٥ - ١٧ ذي القعدة ١٤٢٠ هـ = ٢١ - ٢٣ شباط (فبراير) ٢٠٠٠ م، وأدخل المجلس الشرعي تعديلات على مسودة مشروع المتطلبات الشرعية للإجارة والإجارة المتهدية بالتمليك، وقرر إرسالها إلى ذوي الاختصاص والاهتمام لتلقى ما يليده لهم من ملاحظات تمهيداً لمناقشتها في جلسة الاستئناف.

عقدت الهيئة جلسة استئناف في البحرين بتاريخ ٢٩، ٣٠ ذي الحجة ١٤٢١ هـ = ٤ - ٥ نيسان (أبريل) ٢٠٠٠ م، وحضرها ما يزيد عن ثلاثة مشاركاً يمثلون البنوك المركزية، والمؤسسات، ومكاتب المحاسبة، وفقهاء الشريعة، وأساتذة الجامعات، وغيرهم من المعنين بهذا المجال. وقد تم الاستئناف إلى الملاحظات التي أبديت سواء منها ما أرسل قبل جلسة الاستئناف أم ما طرح خلاها، وقد تولى بعض أعضاء المجلس الإجابة عن الملاحظات والتعليق عليها.

عقدت لجنة المعايير الشرعية ولجنة الإفتاء والتحكيم اجتماعاً مشتركاً بتاريخ ٢١ - ٢٣ حرم ١٤٢١ هـ = ٢٦ - ٢٨ نيسان (أبريل) ٢٠٠٠ م في البحرين للتداول في الملاحظات التي أبديت حول مشروع المتطلبات، وأدخلت التعديلات التي رأتها مناسبة في ضوء المناقشات التي دارت في جلسة الاستئناف.

ناقشت المجلس الشرعي في اجتماعه رقم (٤) المنعقد في المدينة المنورة في الفترة من ٢٥ - ٢٧ صفر ١٤٢١ هـ = ٣١ - ٣٢ أيار (مايو) ٢٠٠٠ م التعديلات التي أدخلتها لجنة الدراسات الشرعية ولجنة الإفتاء والتحكيم، وأدخل التعديلات التي رأها

مناسبة واعتمد هذا المعيار باسم المتطلبات الشرعية للإجارة والإجارة المتهية بالتمليك بالإجماع في بعض الفقرات، وبالأغلبية في بعضها على ما هو مثبت في خالص اجتماعات المجلس.

وقد قرر المجلس الشرعي في اجتماعه رقم (7) المنعقد في مكة المكرمة بتاريخ 9-13 رمضان 1422 هـ = 28-24 تشرين الثاني (نوفمبر) 2001 م إعادة إصدار جميع المتطلبات الشرعية لتصبح الاستثمار والتمويل لتصبح معايير شرعية، وكانت لجنة لهذا الغرض.

وفي اجتماعه رقم (8) المنعقد في المدينة المنورة بتاريخ 28 صفر-4 ربيع الأول 1423 هـ = 11-16 أيار (مايو) 2002 م، اعتمد المجلس الشرعي إعادة إصدار المتطلبات الشرعية لتصبح الاستثمار والتمويل رقم (2) الإجارة والإجارة المتهية بالتمليك باسم المعيار الشرعي رقم (9) الإجارة والإجارة المتهية بالتمليك. ولم يغير أي تغيير جوهري في المضمون.

ملحق (ب)

مستند الأحكام الشرعية

تمهيد عن مشروعية الإجارة والإجارة المتهية بالتمليك

- الإجارة مشروعة بالكتاب والسنّة والإجماع والمعقول:

فمن الكتاب قوله تعالى: قالت إحداهما يا أبت استأجره^(١) وقوله تعالى: لو شئت لأخذت عليه أجرًا^(٢).

- ومن السنّة قوله صلى الله عليه وسلم: من استأجر أجيرا فليعلم أنه أجره^(٣) وقوله: أعطوا الأجير أجره قبل أن يجف عرقه^(٤).

- وقد وقع الإجماع على مشروعيتها. وأما المعقول فلان الإجارة وسيلة للتيسير على الناس في الحصول على المنافع التي لا يقدرون على تملك أغراضها.

- وأما الإجارة المتهية بالتمليك فهي لا تخرج عن كونها عقد إجارة ترتب عليه جميع أحكام الإجارة واقتصر بها وعد بالتمليك في نهاية مدتھا. وقد تأكّدت مشروعيتها بقرار جمجم الفقه الإسلامي الدولي الذي فصل الصور الجائزة، وغير الجائزة من صور التأجير المتهي بالتمليك^(٥).

- هذا، وإن الإجارة المتهية بالتمليك المشروعة تميّز عن البيع الإيجاري (Hire-Purchase) المعول به في البنوك التقليدية بأن الإجارة التملיקية التقليدية تطبق أحكام البيع والإجارة كلّيهما على العين المؤجرة في آن واحد، ثم تنتقل ملكيتها إلى المستأجر بمجرد دفع آخر قسط من أقساط الأجرة دون أن يكون هناك عقد مستقل للتمليك. أما الإجارة المتهية بالتمليك المشروعة، فإنّها تطبق فيها أحكام الإجارة على العين المؤجرة إلى نهاية مدة الإجارة، ثم يحصل التملك إلى المستأجر على النحو المبين في المعيار.

(١) سورة القصص، الآية 26

(٢) سورة الكهف، الآية 77

(٣) رواه ابن ماجه في سنّة 1817 وانظر جمجم الزوائد للهيثمي 4/ 98 طبعة دار الريان للتراث ودار الكتاب العربي

(٤) أخرجه ابن ماجه (سنّة ابن ماجه 2/ 817)، وأخرجه الطبراني في الأوسط (انظر جمجم الزوائد للهيثمي 4/ 98).

(٥) قرار جمجم الفقه الإسلامي الدولي رقم 110 (12/ 4)

- والإجارة المقصودة في هذا المعيار هي إجارة الأعيان (أو الأشياء)، وهي عقد يراد به تملك منفعة مشروعة معلومة لمدة معلومة بعوض مشروع معلوم.

الوعد بالاستئجار

مستند طلب المؤسسة مبلغًا من الراعد بالاستئجار هو الحاجة إلى تأكيد جدية الراعد لأن الوعد الملزم منه يرتب عليه تبعه مالية إذا نكل عن وعده وتضطر المؤسسة إلى مطالبه وقد يهاطل في الأداء . وقد صدرت بشأن هذا المبلغ فتوى عن الهيئة الشرعية الموحدة للبركة⁽⁷⁾، وينطبق هذا على الإجارة .

تملك المؤسسة العين المراد تأجيرها أو تملك منفعتها

- مستند منع تأجير عين معينة غير مملوكة للمؤجر النهي عن بيع الإنسان ما ليس عنده⁽⁸⁾، والإجارة بيع منفعة.
- مستند جواز تملك عين من شخص ثم إيجارتها إليه أنها صورة لا تتحقق فيها العينة.
- مستند منع اشتراط الإجارة في البيع هو أن تعليق عقود الشراء على وجود عقد الإجارة منع بالنص عند جماعة من الفقهاء ، وقد منعه الحديث المعروف في النهي عن بيعين في بيعة⁽⁹⁾.
- مستند مشروعية الإجارة من الباطن في حال عدم اشتراط المؤجر الامتناع عنه هو أن المستأجر ملك المنفعة فيحق له تملكها بالأجرة التي يراها . ومستند المنع عند الاشتراط هو أن ملكية المنفعة انتقلت للمستأجر مقيدة فعليه مراعاة القيد.
- مستند جواز الإجارة لعين موصوفة في الذمة قبل تملكها أن ذلك لا يؤدي للتزاع ، وهي كالسلم ولا يشترط تعجيل الأجرة فيها على أحد قولين للشافعية والحنابلة.
- مستند أفضلية أن يكون الوكيل في شراء العين المراد تأجيرها لصالح المؤسسة غير العميل هو الابتعاد عن الصورية ولكي يظهر دور المؤسسة في العملية.

(7) فتوى الهيئة الشرعية الموحدة للبركة رقم (10/9).

(8) أخرجه أبو داود في سننه 283 من حديث حكيم بن حزام.

(9) أخرجه أحمد والنسائي والترمذى وصححه (نبيل الأوطار 5/248)

عقد الإجارة

- مستند كون عقد الإجارة لازما أنه من عقود التملك القائمة على المبادلة بين عوضين والأصل فيها اللزوم لقوله تعالى: **أَوْفُوا بِالْمُعْهُدِ**^(١) ومستند جواز فسخ الإجارة للأعذار أنه لو لا الفسخ لأدى ذلك إلى إتلاف المال للاستغناء عن المنفعة لسبب لا يد فيه للمستأجر مع دفعه الأجرة .
- مستند وجوب تحديد مدة الإجارة أن عدمه يورث الجهة ومن ثم المنازعه ومستند جواز إضافة عقد الإجارة للمستقبل أنه عقد زمني فتلاته الإضافة، بخلاف البيع.
- مستند جواز أخذ العربون فعل عمر رضي الله عنه بمحضر من الصحابة، وقد أخذ به الإمام أحمد، وقد صدر بشأن العربون قرار عجم الفقه الإسلامي الدولي^(٢).
- مستند عدم جواز إبرام عقد إجارة آخر بعد إجارة العين هو أن المنفعة خرجت من تصرف المالك بعقد الإيجار الأول فصار محل الإجارة مشغولا بالمستأجر الأول فلم يبق للإجارة الثانية محل، ولا يمكن إدخال مستأجر جديد إلا بالاتفاق على فسخ العقد مع المستأجر الحالي . وعليه، فلا تصلح هذه الصيغة لاستئجار الأموال؛ لأنها تقوم على بيع دين الأجرة، حيث إنها تدخل مستأجرين جددا في أعيان مؤجرة سابقا. وتحتفل هذه الصورة عن أسلوب نقل المالك ملكية الأعيان إلى المستأجر ليحل عمله ولو جزئيا في ملك كل أو بعض العين، وكذلك ملك المنفعة واستحقاق حصته من الأجرة عنها. وقد صدر بشأن منع هذه الصورة قرار من ندوة البركة^(٣).
- مستند جواز توارد عقود إجارة على منفعة معينة لعدة أشخاص دون تعين زمن معين لكل منهم: أن المنفعة - بحسب مدتها - تتسع لهم، والمسوغ لعدم تحديد ما يخص كل منهم هو وجود خيار التعين مع مراعاة أولوية الطلب منهم وقد صدرت بذلك فتوى ندوة البركة^(٤).
- مستند اشتراط أن يكون اشتراك الغير في المنفعة قبل إبرام عقدها هو أن إجارة العين يخرجها من ملكها فيؤجر ما لا يملك وهو منوع شرعاً كما سبق وقد أدرج الفقهاء المكارى المفلس - وهو من يؤجر أشياء معينة ليست عنده - فيمن يجر عليه.

(10) سورة لآلله الآية / ١

(11) قرار رقم ٧٢ (٣/٨) بشأن العربون.

(12) قرارات ندوة البركة رقم ٤/١٣.

(13) قرارات ندوة البركة رقم (١٠/١).

عمل الإجارة

- مستند اشتراط إمكانية بقاء العين المؤجرة مع الانتفاع بها أن الإجارة عقد على المنفعة وليس على العين فلا تصح على ما يستهلك بالانتفاع. ومستند وجوب أن تكون المنفعة مشروعة هو أن الإيجار لمحرم فيه معونة على الإثم وهي حرمية لقوله تعالى: **وَلَا تَتَأْوِنُوا عَلَى الْإِثْمِ وَالْعُدُونَ**^(١).
- مستند منع اشتراط المؤجر البراءة من عيوب العين المؤجرة أن ذلك الشرط مختلف لمعنى العقد الذي هو المعاوضة بين الأجرة والمنفعة، فإذا تعطلت المنفعة كلياً أو جزئياً صارت الأجرة من قبيل أكل المال بالباطل. وقد نص قرار مجمع الفقه الإسلامي الدولي على تحمل المؤجر تبعية الملاك والعيب ما لم يكن ذلك يبعد أو تقصير من المستأجر^(٢) كما جاء في فتوى الهيئة الشرعية الموحدة للبركة أنه ليس للمؤجر التبرؤ من عيوب العين^(٣).
- مستند المنع من اشتراط الصيانة الأساسية على المستأجر أن هذا الاشتراط يخالف مقتضى عقد الإجارة ولأن بقاء المنفعة واجب على المؤجر ولا يتحقق ذلك إلا بسلامة العين وصيانتها، وذلك لاستحقاقه الأجرة التي هي مقابل المنفعة، وقد صدرت بشأن ذلك فتوى من الهيئة الشرعية الموحدة^(٤).
- مستند تحمل المؤجر مصروفات التأمين دون المستأجر هو أن ضمان الملك على المالك وهو هنا المؤجر. وقد صدر بشأن ذلك قرار عن مجمع الفقه الإسلامي الدولي^(٥).
- مستند جواز استخدام مؤشر لتحديد أجرة الفترات التالية للفترة الأولى من مدة الإجارة هو أن التحديد بذلك يؤول إلى العلم وذلك من قبيل الرجوع إلى أجرة المثل وهو لا مجال فيه للنزاع ويتحقق استفادة المتعاقدين من تغير مستوى الأجرة مع استبقاء صفة اللزوم لكافل مدة العقد، كما جاء في فتوى ندوة البركة الحادية عشرة.
- مستند جواز تعديل أجرة الفترات المستقبلية أنه تجديد للعقد على فترة لم تستحق أجرتها فلم تعد دينا وبذلك لا تتحقق جدولة الدين المنوعة شرعاً، أما لو ثمت زيادة فيها ماضى من المدة مع زيادة أجل السداد تكون من الربا.

(١) سورة المائدة الآية / ٢ .

(٢) قرارات مجمع الفقه الإسلامي الدولي رقم ١٣ (١/٣).

(٣) فتوى الهيئة الشرعية الموحدة للبركة رقم (٩٧/١).

(٤) فتوى الهيئة الشرعية الموحدة للبركة رقم (٩/٩).

(٥) قرارات مجمع الفقه الإسلامي الدولي رقم ١٣ (١/٣).

الضمانات ومعالجة مدینونیة الإجارة

- مستند مشروعية طلب ضمانات للسداد أن ذلك لا يخالف مقتضى العقد بل يؤكد. والضمانات تلائم عقود المدaiبات.
- مستند جواز اشتراط حلول الأقساط بالتأخر عن الأداء قوله صلى الله عليه وسلم: المسلمين على شروطهم . والأجل حق المستأجر (المدين بالأجرة) فيحق له التنازل عنه أو تعليق التنازل عنه بوقوع التأخير عن السداد .
- مستند تحريم الزيادة في دين الأجرة مقابل زيادة أجل سدادها أن ذلك من رياجاھلية.
- إن جواز الاشتراط على المدين المماطل بالتزام التصدق بمبلغ زائد عن الدين لتصرفه المؤسسة في وجوه البر هو من قبيل الالتزام بالتبغ المعروف عند المالكية وهو قول أبي عبد الله بن نافع ومحمد بن إبراهيم بن دينار من فقهاء المالكية⁽¹⁹⁾.

طوارئ الإجارة

- مستند جواز بيع المؤجر العين المؤجرة لغير المستأجر بدون رضا المستأجر أنه يتصرف في ملكه وهي العين دون إخلال بحق المستأجر المنحصر حقه في المتفعة، والتسليم تكفي فيه القدرة عليه وذلك عند انقضاء الإجارة فيملك المشتري المبيع مسلوب المتفعة . وقد صدرت بشأن ذلك قرار الهيئة الشرعية لشركة الراجحي المصرفية للاستثمار⁽²⁰⁾ والهيئة الشرعية للبنك الإسلامي الأردني⁽²¹⁾.
- مستند انفاسخ عقد الإجارة باهلاك الكلى للعين المؤجرة أن الأجرة نظير المتفعة فإذا هلكت العين لم يبق مسوغ لاستحقاق الأجرة.
- مستند استحقاق الأجرة ولو أعاد المستأجر العين أو توقف عن استخدامها هو أن عقد الإجارة لازم ولا يتفرد المستأجر بفسخه.

(19) ينظر كتاب: تحرير الكلام في سائل الالتزام للخطاب ص 71 - 76.

(20) قرار الهيئة الشرعية لشركة الراجحي المصرفية للاستثمار برقم (11).

(21) فتوى الهيئة الشرعية للبنك الإسلامي الأردني برقم (18).

- مستند فسخ الإجارة بالعذر الطارئ هو الحاجة لأنه لو لزم العقد مع وجود العذر للزم صاحب العذر ضرر لم يلتزمه بالعقد . وقد صدرت بشأن ذلك فتوى من هيئة الفتوى والرقابة الشرعية لبيت التمويل الكويتي⁽²²⁾ والميثة الشرعية الموحدة للبركة⁽²³⁾.
 - مستند جواز اشتراط المؤجر فسخ عقد الإجارة لعدم سداد الأجرة هو أن الأصل في الشروط الجواز والصحة وهذا الشروط لا يجعل حراما ولا يحرم حلالا فينطبق عليه حديث المسلمين على شروطهم إلا شرطاً أحل حراما أو حرم حلالا⁽²⁴⁾.
 - مستند عدم انتهاء الإجارة بوفاة أحد العاقدين أنها متعلقة بعين فما دامت العين باقية والعقد قائما فالإجارة باقية . ومستند حق الورثة في الفسخ إذا أثبتوا عجز مواردهم عن أعباء العقد دفع الضرر عنهم وهذا الاستثناء مأخوذ من منهب المالك، وفيه فسحة للمستأجر أما المؤجر فلا يتضرر ورثته لأنهم يحصلون على الأجرة بعدم انتهاء الإجارة .
- تمليك العين المؤجرة في الإجارة المتهية بالتمليك**
- مستند وجوب استقلال وثيقة الوعد وطريقة التملك عن عقد الإجارة تحقيقاً لعدم الربط بين التصرفات . وقد صدر بشأن ذلك قرار جمع الفقه الإسلامي الدولي⁽²⁵⁾.
 - مستند إلزامية الوعود هو أن المؤسسة دخلت في أمر لم تكن لتتدخل فيه لولا الوعود، وهو شراء العين لتأجيرها إليه فإن إلزامية الوعود تدرأ الضرر عن الموعود. ومستند منع المواجهة الملزمة أنها تشوه العقد فيؤدي ذلك إلى التعاقد قبل التملك. وقد صدر بشأن ذلك قرار جمع الفقه الإسلامي الدولي⁽²⁶⁾.
 - مستند مشروعية تعليق المبة على إتمام الإجارة هو أن المبة تقبل التعليق . وقد وهب النبي صلى الله عليه وسلم النجاشي هبة معلقة على وجوده حيا حين وصول حاملها إليه⁽²⁷⁾.

(22) فتوى رقم 233 و 253.

(23) فتوى الهيئة الشرعية الموحدة للبركة رقم (9/9).

(24) هنا الحديث رواه عبد الله بن الصحابة، وأخرجه أبو عبد الله (312) وأبي ماجه بإسناد حسن (2/784 طبع مصطفى الباجي الحلباني، القاهرة، 1372هـ/1952م) والحاكم طبع حسیر آباد، الهند- 1355هـ والبيهقي (6/20، 139، 156، 10/133، 228، 4/77 طبع دار المحسن للطباعة، القاهرة 1372هـ/1952م).

(25) قرار جمع الفقه الإسلامي الدولي رقم 13(1/3).

(26) قرار جمع الفقه الإسلامي الدولي برقم 40-41 (2/5 و 3/5).

(27) أخرجه ابن حبان (صحيف ابن حبان 11/516) وأخرجه أبو عبد الله (مستدر الإمام 5/404).

- مستند جواز إجارة العين تأجيرًا مت Hayes بالتمليك إلى من اشتريت منه بشرط مضي فترة أن ذلك يبعدها عن العينة لأن تغير العين أو تغير قيمتها بمضي المدة يجعلها بمثابة عين أخرى.
- مستند وجوب تطبيق أحكام الإجارة على الإجارة المتهية بالتمليك أنها بوجود الوعد بالتمليك لم تخرج عن كونها إجارة وثبوت أحكام الإجارة لها، ولمنع تداخل العقود (البيع والإجارة) وقد صدر بشأن ذلك قرار من مجمع الفقه الإسلامي الدولي.⁽²⁸⁾
- مستند منع التملك مضارفاً للمستقبل هو أن البيع لا يقبل الإضافة للمستقبل لأن أثره لا يختلف عن صيغته.
- مستند الرجوع إلى أجراة المثل بفوائد التملك لسبب لا يدخل فيه للمستأجر أن في ذلك دفع الضرر عنه حيث إنه دفع أكثر من أجراة المثل لتحصل له الملكية فإذا فاتت ترد الأجراة إلى أجراة المثل. وهو استثناء بمبدأ الجوانح في الشمار حيث يوضع جزء من الشمن إذا تلفت بأفة سماوية .

ملحق (ج)

التعريفات

الإجارة

الإجراء المقصود في هذا المعيار هي إجارة الأحيان وهي مقدراً دادياً قائم على منحة مشروحة معلومة بلدة معلومة بعوض مشروع معلوم.

الإجارة المعتبرة بالتمليك

للإجارة صورة يعمل بها في المؤسسات المالية الإسلامية تسمى الإجارة المعتبرة بالتمليك، وهي إجارة يقتنى بها الرعد بتمليك العين الموجزة إلى المستأجر في نهاية مدة الإجارة أو في أكتالها، وتحت التملك يأخذ العرض المقتضى في المعيار.